



**Vlietkade 3 A**  
**Zevenhuizen – Oud Verlaat**

Baljon & Mora Makelaars BV - Straatweg 233 - 3054 AH Rotterdam - T 010-4223000

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Voor de inhoud ervan kunnen wij echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de inhoud enig recht worden ontleend. De maatvoering in deze brochure is een globale schatting.

## Omschrijving

Prachtige vrijstaande en traditioneel gebouwde villa/landhuis met een ruime garage op een riant perceel van 1.450 m<sup>2</sup> met veel privacy, eigen oprit en voldoende parkeergelegenheid voor meerdere auto's, compleet met een elektronisch bedienbaar hekwerk, waardoor het perceel volledig afsluitbaar is. De woning is gelegen in Oud-Verlaat, een dorp aan de Rotte en op steenworp afstand van Rotterdam. Op loopafstand bevindt zich de Zeeverhuizerplas en zijn er veel recreatiemogelijkheden zoals watersport, tennisbanen en het recreatiegebied "De Rottermeren", fietsroutes, de boulevard van Nesselande en golfbanen. Daarnaast zijn basisscholen, Winkelcentrum het Alexandrium, uitvalswegen en het openbaar vervoer (metrostation Hesseplaats/Ommoord en Station Alexander) in de nabije omgeving. Kortom een zeer fraai huis op een uitstekende locatie!

### Indeling:

Begane grond: Entree/tochtportaal met meterkast. Ruime hal welke is voorzien van een apart toilet en een extra doucheruimte met inloopdouche. Ruime lichte woonkamer met serre en open haard, verschillende erkers en openslaande deuren naar de prachtig aangelegde tuin. Een dichte, maar gezellige woonkeuken met een in L-vorm opgesteld keukenblok welke is voorzien van diverse luxe inbouwapparatuur. Bijkeuken met aansluiting voor de wasapparatuur en een extra keukenblok met spoelbak. Aan de voorkant gelegen ruime werkkamer welke eventueel ook als slaapkamer gebruikt kan worden. Grote garage met vliering en elektrisch bedienbare sectionaaldeur. Garage oa. bereikbaar vanuit hal en bijkeuken.

Eerste verdieping: Grote overloop met vide. Zeer ruime slaapkamer I met airco, toegang naar de badkamer en tot het balkon, vaste kastenwand. Aparte inloopkast/berging waar eventueel een kleine logeerkamer van gemaakt kan worden. Aansluitend een luxe badkamer voorzien van vloerverwarming, whirlpool, douchecabine, wastafelmeubel en toilet. Slaapkamer II aan de voorkant met dakkapel, kastenwand en wastafelmeubel. Slaapkamer III gelegen aan de zijkant. Tevens zijn er diverse opbergruimtes verspreid over deze verdieping.

Tweede verdieping: Te bereiken via een vlizotrap. De zolder heeft een stahoogte van 2,5 meter. Voorzien C.V.-Ketel opstelling (Remeha 2006) en de boiler. Door het plaatsen van eventuele dakkapellen is het mogelijk hier eventueel twee extra kamers te creëren.

### Algemeen:

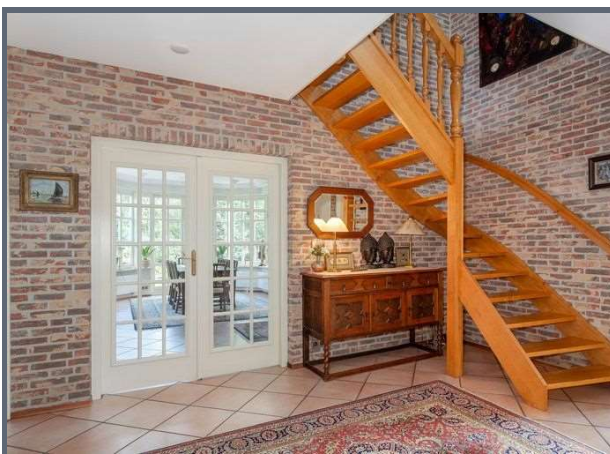
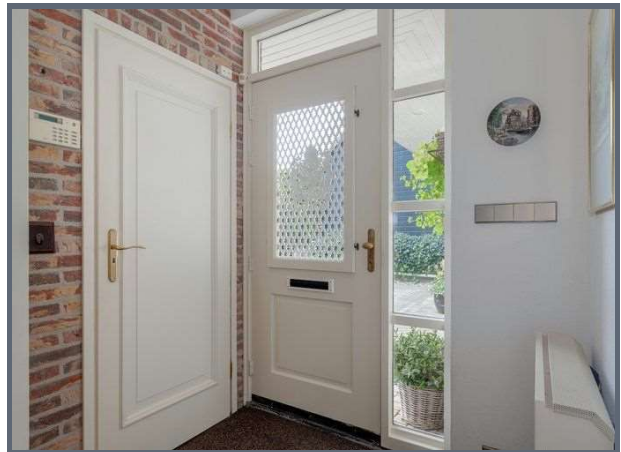
- Woonoppervlakte 242 m<sup>2</sup>, inhoud 932 m<sup>3</sup>;
- Gelegen op 1.450 m<sup>2</sup> eigen grond;
- Geheel voorzien van dubbel glas;
- Er is een bouwvergunning aanwezig voor eventueel extra ruimte van 30 m<sup>2</sup>
- Verwarming en warm water door middel van een C.V.-ketel en een boiler.

Wij zijn de makelaar van de verkoper. Wij adviseren u uw eigen makelaar mee te nemen voor uw belangenbehartiging bij de aankoop van uw toekomstig huis!

Aan deze aanbieding kunnen geen rechten worden ontleend.

**Vraagprijs € 1.349.000,-- kosten koper**

Foto's



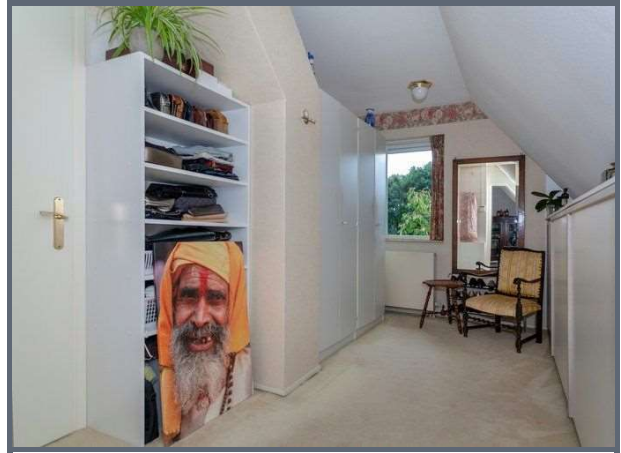
## Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





Foto's



## Kenmerken

<b>Vraagprijs</b>	: € 1.349.000,-- kosten koper
<b>Soort</b>	: Villa
<b>Type</b>	: Vrijstaande woning
<b>Aantal kamers</b>	: 6 (waarvan 4 slaapkamers)
<b>Inhoud</b>	: 932 m <sup>3</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	: 2.900 m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	: 242 m <sup>2</sup>
<b>Soort bouw</b>	: Bestaande bouw
<b>Bouwjaar</b>	: 1994
<b>Ligging</b>	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging, landelijk gelegen
<b>Tuin</b>	: Tuin rondom
<b>Garage</b>	: Aangebouwd steen
<b>Isolatie</b>	: Dubbel glas
<b>Verwarming</b>	: C.V.-ketel, open haard, vloerverwarming gedeeltelijk

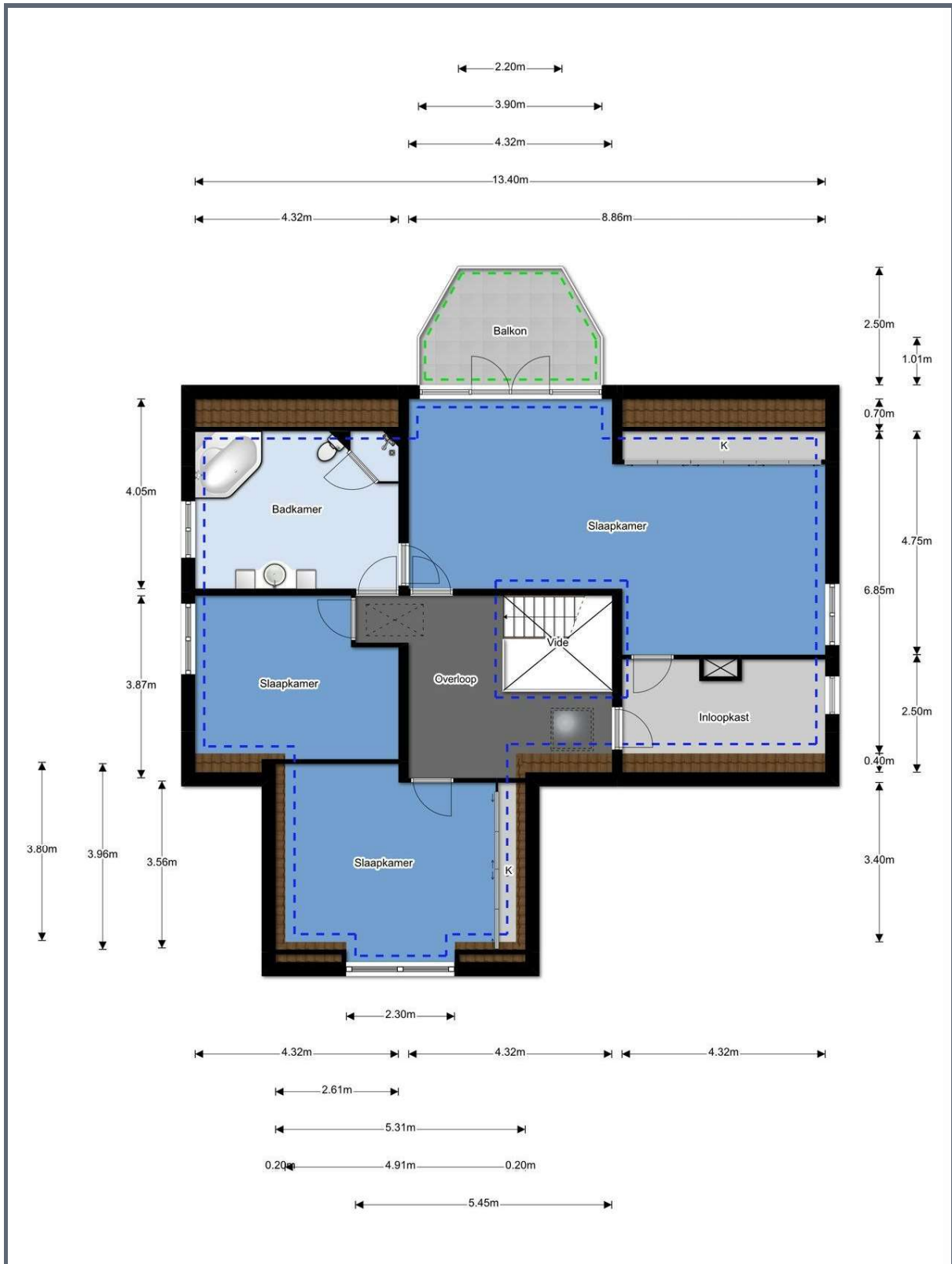
## Locatie

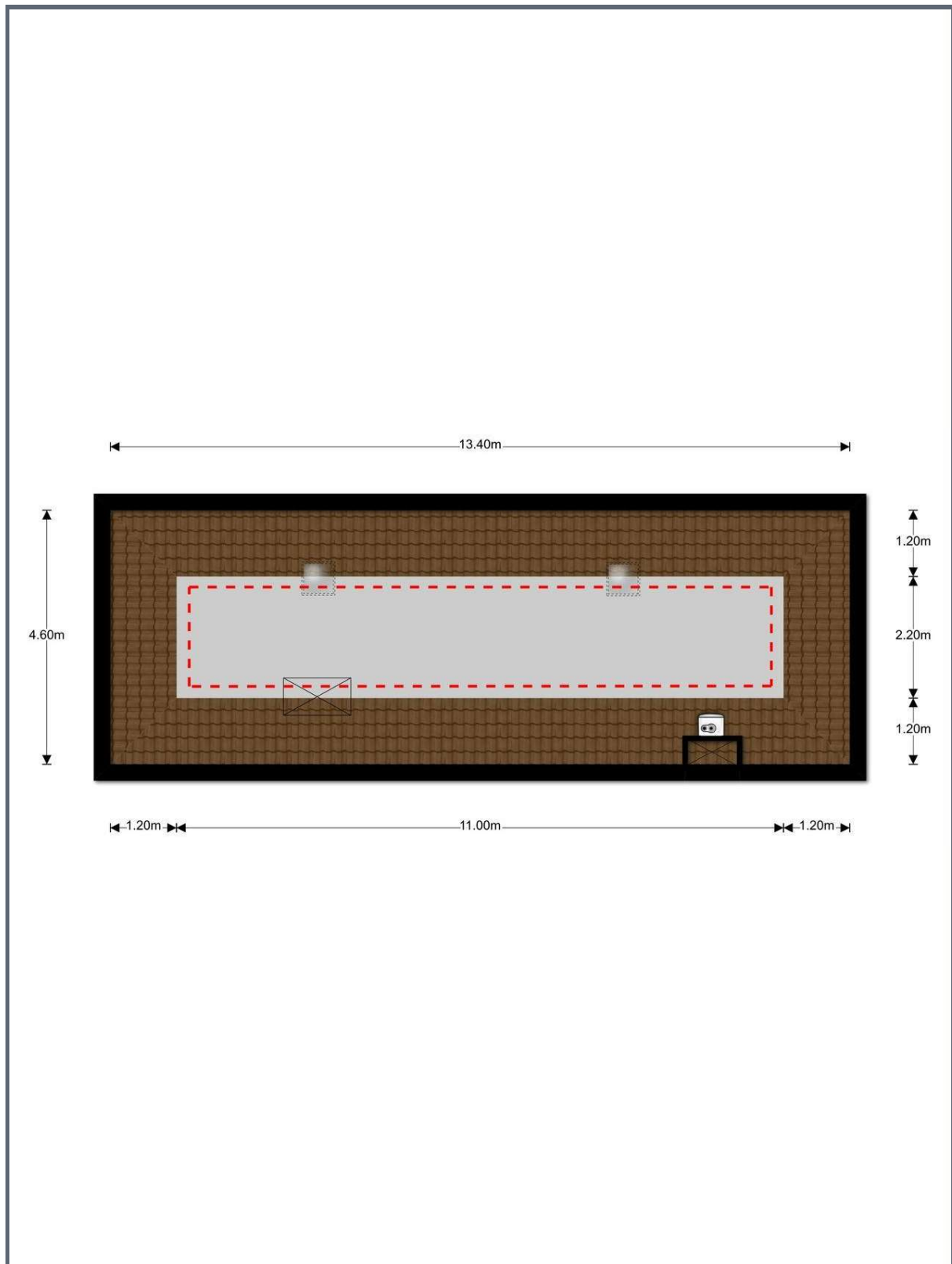


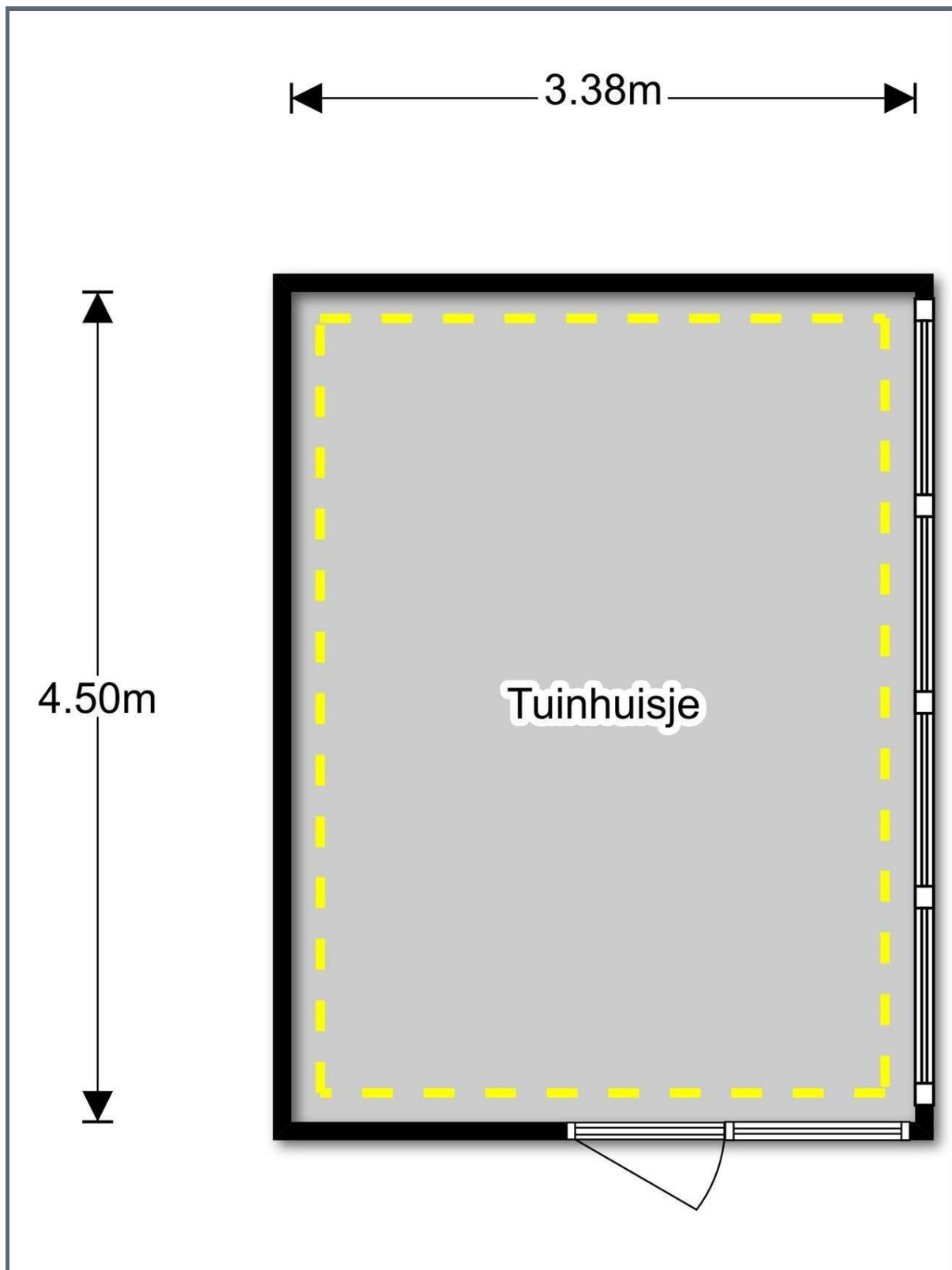
## Kadastrale kaart

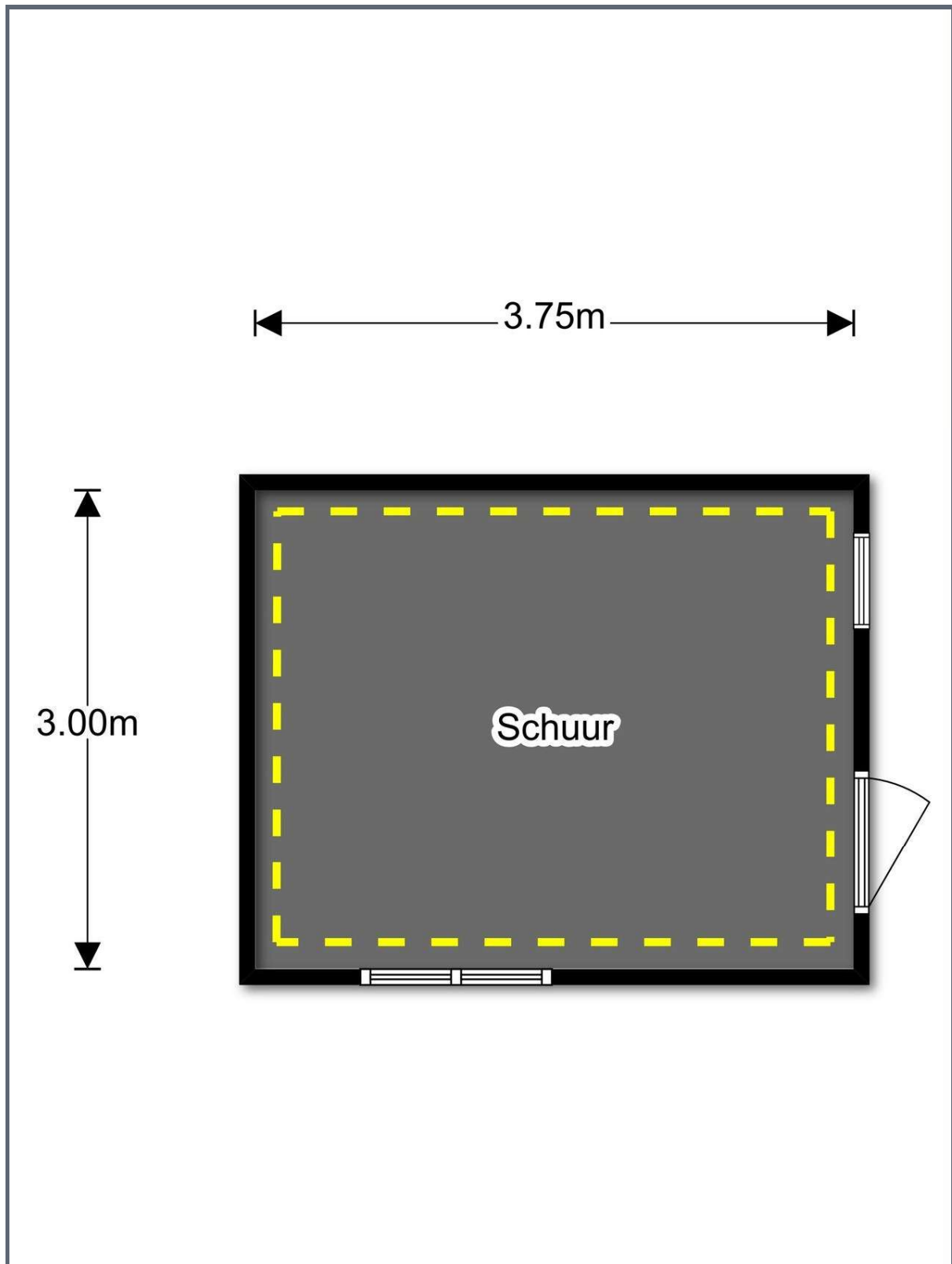




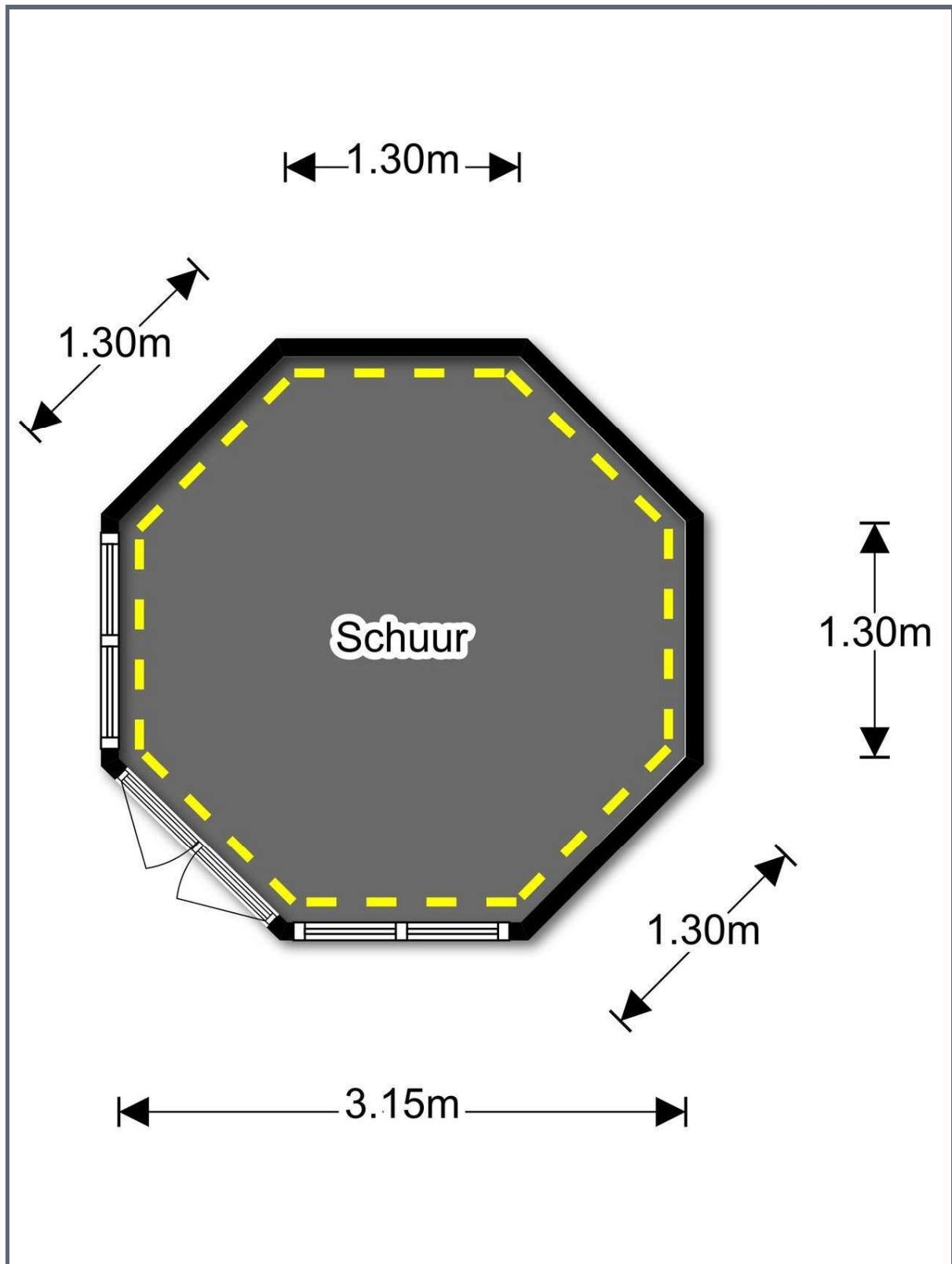


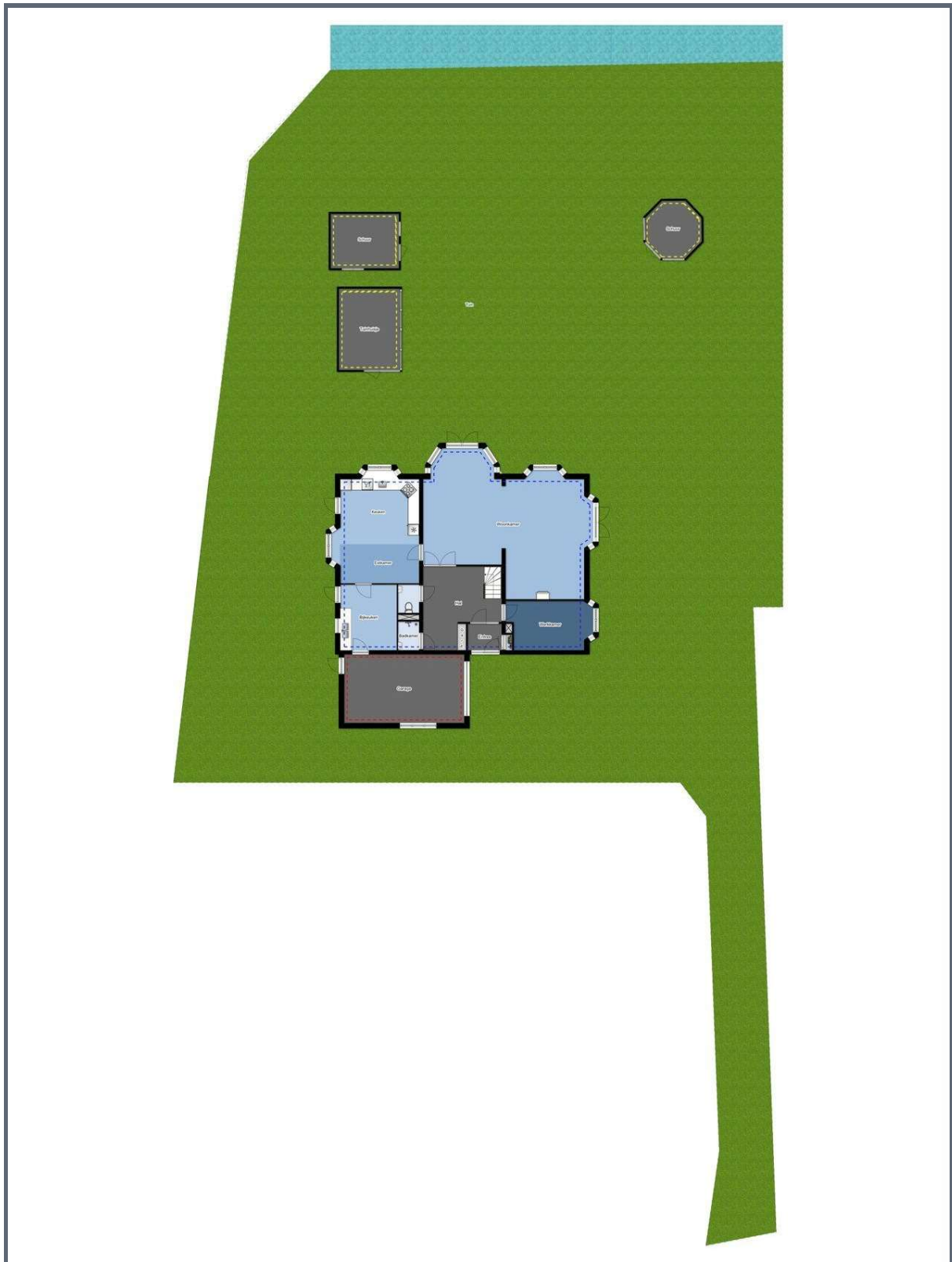












Ons kantoor is aangesloten bij de **Rotterdamse Vereniging van Makelaars (RVM)**.

De RVM is een initiatief van tien gerenommeerde NVM makelaarskantoren in Rotterdam. Met de komst van het Internet en het door de overheid vrijgeven van de voorheen beschermde titel van makelaar is de traditionele rol van de makelaar veranderd.

Naast toegenomen transparantie van het beschikbare woningaanbod, hebben deze ontwikkelingen ook gezorgd voor verlies aan kwaliteit in de makelaardij. Er is onder andere bij deze “nieuwe makelaars” regelmatig sprake van een voor de consument nadelige belangenverstrengeling. Vaak is dan het belang van eigen omzet groter dan het belang van het beste advies voor de opdrachtgever.

Reden genoeg voor de deelnemende kantoren om zich ook op internet gezamenlijk kwalitatief te onderscheiden. De makelaars van de RVM maken gebruik van alle hedendaagse technologische mogelijkheden maar vergeten hierbij niet de belangen van haar opdrachtgever te vertegenwoordigen.

Alle bij de RVM aangesloten makelaars hebben een jarenlange historie in hun werkgebied en staan bekend om hun full-service dienstverlening. Dankzij de ruime ervaring van de individuele kantoren beschikt de RVM ook over een uitgebreid archief met een overzicht van alle transacties en een groot lokaal netwerk waardoor zij altijd op de hoogte zijn van de meest recente ontwikkelingen in het werkgebied.

Kortom de RVM is een keurmerk van aangesloten NVM-makelaars wat staat voor:

- Jarenlange ervaring;
- Grote lokale bekendheid;
- Full service dienstverlening;
- Onafhankelijke advisering;
- Deskundigheid

Kijk voor meer informatie op [www.rvm.nl](http://www.rvm.nl)

